

Studio Tecnico Associato

M A G G I

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E

E:mail certificata: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R

E:mail certificata: giacomo.maggi@ingpec.eu

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (Siena) - Tel. e Fax 0578/756030

P.IVA 01286340524 - E:mail: studioassociatomaggi@gmail.com

Montepulciano, li 08 Febbraio 2022

VARIANTE AL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO

in Comune di Montepulciano – Via di Colombelle

RICHIEDENTE: SOC. AGRICOLA LE BERTILLE SRL

 **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

IL PROGETTISTA

(Dott.Ing. Giacomo Maggi)

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono state redatte in conformità del vigente Piano Operativo del Comune di Montepulciano.

ART.1) - CAMPO E CRITERI DI APPLICAZIONE

Le norme e le procedure di cui ai seguenti articoli si applicano al comparto rurale posto in Montepulciano – via di Colombelle ed individuato nella allegata mappa catastale e nell'estratto di Piano Operativo vigente. **In particolare l'oggetto di intervento è l'ampliamento della attuale cantina di vinificazione ed invecchiamento, l'ampliamento di un annesso esistente per sala esposizione e vendita prodotti agricoli e la realizzazione di una nuova rimessa attrezzi seminterrata.**

ART.2) - CATEGORIE DI INTERVENTO

Nel P.O. vigente il complesso oggetto di intervento **ricade in Territorio rurale.**

Il fabbricato principale, podere ad uso agrituristico, è **classificato C3** ma non è oggetto di intervento mentre gli **altri annessi o non sono presenti in cartografia perché di recente realizzazione o non hanno classificazione.**

Ai sensi dell'art. 19 comma 5 del P.O., per questi ultimi, non avendo siglatura, **vi sono ammessi interventi di cui alla categoria di intervento C4.**

Ai sensi dell'art. 80 del PO vi si intendono **ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 71 e 73 della L.R. 65/2014** e s.m.i..

Il PMAA con valore attuativo è dovuto ai sensi dell'art. 70 del Piano Operativo in quanto supera i 4000 mc di volumi previsti in costruzione.

ART.3) - DESTINAZIONI AMMESSE

Per tutti gli immobili del comparto la destinazione d'uso ammessa è quella **agricola e funzioni connesse.**

ART.4) – PARAMETRI URBANISTICI

Si prevede il seguente dimensionamento del Piano:

- | | |
|--|-------------------|
| - Numero massimo piano fuori terra | N.2 |
| - Altezza massima in gronda | H=8,50 m |
| - Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici | 5,00 m |
| - Distanza minima dai confini | 5,00 m |
| - Distanza minima tra fabbricati diversi | Df 10,00 m |
| - Tipo di copertura | a falde inclinate |

ART.5) - MATERIALI

Per gli immobili in progetto i materiali di finitura esterna previsti sono:

- pareti esterne in muratura di pietra e/o mattoni vecchi a faccia vista;
- manto di copertura in tegole nuove e coppi vecchi;
- canali e pluviali in rame;
- infissi in legno e/o in metallo, vetrate;
- soglie di finestre e porte esterne in travertino o elementi di laterizio fatti a mano o di recupero;
- marciapiedi perimetrali in elementi di laterizio fatti a mano o di recupero o pietra;
- tettoie in legno e/o con colonne in mattoni.

ART.6) – SISTEMAZIONI SPAZI ESTERNI

Dovranno essere sviluppate sistemazioni degli spazi esterni e del verde in modo da mantenere i caratteri di ruralità, evitando soluzioni eccessivamente artificiali per le eventuali pavimentazioni e per il verde, escludendo la messa a dimora di filari di cipressi e privilegiando, invece, siepi arbustive alternate a piante di olivo.

Sono pertanto consentiti i seguenti materiali:

- ghiaia e breccino per i piazzali e le viabilità di accesso
- prato per il resto del resede
- eventuali muretti di recinzione o muri di sostegno saranno rivestiti con muratura di pietra e/o mattoni vecchia a faccia vista
- sono consentiti pergolati e tettoie in legno e/o con colonne in mattoni.
- E' consentita la piantumazione di sole essenze locali quali: olivi, cipressi non a filare, lecci e tigli.

ART.7) –URBANIZZAZIONI A RETE

Il comparto di intervento è già dotato delle seguenti dotazioni infrastrutturali che si diramano principalmente da via di Colombelle e sono riportate nella tavola allegata:

- corrente elettrica
- acquedotto pubblico

Trovandosi in zona rurale, non è presente la condotta metano né quella fognaria, ma il complesso è servito da proprio serbatoio gpl interrato ed è dotato di sistemi di scarico fuori fognatura.

Non si ravvede la necessità di allaccio metano né alla fognatura pubblica anche per le opere in progetto.

Si ritiene che gli impianti a rete esistenti possano essere sufficienti a sopportare i nuovi carichi o eventualmente facilmente adeguabili.

Come meglio esplicitato nell'allegata tavola dedicata alle infrastrutture a rete e superficiali.

ART.8) – VIABILITÀ

Verrà riutilizzata più possibile la viabilità e la situazione distributiva esistente, però, al fine di separare l'accessibilità degli ospiti dell'agriturismo dalle dinamiche aziendali, si prevede il **ripristino di un breve tratto di stradella campestre esistente, che verrà imbrecciata.**

ART.9) – PARCHEGGI

Trattandosi di intervento in zona rurale a destinazione agricola, non sono previsti standard a parcheggio. Ogni eventuale necessità dovrà essere reperita nel resede del complesso con aree di sosta semplicemente imbrecciate.

ART.10) – ILLUMINAZIONE ESTERNA

L'illuminazione esterna dei nuovi immobili dovrà garantire il contenimento dell'illuminazione notturna in modo da evitare inutili effetti scenografici.

ART.11) – CONDIZIONI CHE NON DETERMINANO VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Le seguenti modifiche non comporteranno variante al PdR:

- modifiche non sostanziali al progetto per adeguamenti dovuti all'iter approvativo dei vari enti interessati;
- variazioni e/o trasferimenti entro il 15% della Superficie edificabile del singolo immobile di progetto, pur nel rispetto della Superficie edificabile complessiva approvata nel PMAA.
- variazioni di altezza massima di progetto, nel rispetto del limite di altezza e del numero di piani massimo indicato dalle presenti NTA;
- lievi modifiche di posizione dei nuovi fabbricati;
- modifica ai materiali di finitura se comunque coerenti con quelli previsti dal PO;
- realizzazione di locali tecnici aggiuntivi, anche esterni alle sagome previste;

IL PROGETTISTA
(Dott.Ing. Giacomo Maggi)